

МР НСЗ 02-2023

**РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО МЕЖЕВАНИЮ ЗЕМЕЛЬ**

**Межрегиональная общественная организация
«Национальный союз землепользователей»**

Экз. № _____

Рекомендовано и утверждено к рассылке
Протоколом № 1/23 от 11.11.2023 года
собрания Совета МОО «Национальный союз
землепользователей»

**Рекомендации
по межеванию земель**

МР НСЗ 02-2023

Содержание

1. Общие положения	3
2. Содержание межевания земель	3
3. Геодезическая основа	4
4 Требования к закреплению на местности границ земельного участка	5
5. Подготовительные работы	8
6. Полевое обследование пунктов геодезической опоры и межевых знаков	9
7 Составление разбивочного чертежа	9
8 Уведомление собственников, владельцев и пользователей о межевании земель	10
9 Установление и согласование границ земельного участка на местности	10
10 Определение координат межевых знаков	11
11 Определение площади земельного участка	11
12 Составление чертежа границ земельного участка	12
13 Контроль межевания земель производителем работ	12
14 Формирование межевого дела	13

В Рекомендациях определены: основное содержание, порядок выполнения, контроля и оформления результатов работ по межеванию земель.

Предназначены для заказчиков кадастровых работ, кадастровых инженеров, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, выполняющих работы по межеванию земель.

Разработаны авторским коллективом в составе:

Н. В. Комов, заведующий кафедрой кадастра недвижимости и землепользования Государственного университета по землеустройству, академик РАН, д.э.н., профессор;

С. И. Ивасюк, эксперт межрегиональной общественной организации «Национальный союз землепользователей».

1. Общие положения

1.1. Межевание земель представляет собой комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка, определению его местоположения и площади.

1.2 Установление и закрепление границ на местности выполняют при образовании земельных участков, уточнении местоположения границ ранее учтенных земельных участков, если документы, удостоверяющие права на земельный участок, были выданы без установления и закрепления границ на местности.

1.3. Восстановление границ земельного участка выполняют при наличии земельных споров, а также по просьбе граждан и юридических лиц в случае полной или частичной утраты на местности межевых знаков и других признаков границ принадлежащих им земельных участков.

1.4. Межевание земель выполняют кадастровые инженеры.

2. Содержание межевания земель

Межевание земель включает:

- подготовительные работы по сбору и изучению правоустанавливающих, геодезических, картографических и других исходных документов;
- полевое обследование и оценку состояния пунктов государственной геодезической сети (ГГС), опорной межевой сети (ОМС);
- полевое обследование границ ранее учтенного земельного участка с оценкой закрепления границ;
- сличение описания границ размежевываемого земельного участка с местностью;
- уведомление собственников, владельцев и пользователей размежевываемых земельных участков о производстве согласования местоположения границ на местности;
- согласование, обозначение и закрепление на местности межевыми знаками границ земельного участка с собственниками, владельцами и пользователями размежевываемых земельных участков;
- сдачу пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью;
- определение координат пунктов ОМС и межевых знаков;
- определение площади земельного участка;
- составление чертежа границ земельного участка;
- контроль результатов межевания земель производителем работ;
- формирование межевого дела;
- сдачу материалов в архив.

3. Геодезическая основа

3.1. Межевание земель выполняют в местной системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости в отношении кадастровых округов, с определенными для них параметрами перехода к единой государственной системе координат.

3.2. Геодезической основой межевания земель служат:

- государственная геодезическая сеть, пункты государственной геодезической сети (ГГС);
- опорные межевые сети специального назначения (ОМС), создаваемые в соответствии с законодательством о геодезии и картографии.

3.3. Опорные межевые сети служат в качестве исходных для:

- закрепления на местности местной системы координат и последующей ее привязки к общегосударственной системе координат;
- оперативного восстановления утраченных межевых знаков;
- решения других задач государственного кадастра недвижимости, градостроительства и землеустройства.

4. Требования к закреплению на местности границ земельного участка

4.1. В зависимости от назначения и типа закрепления на местности различают:

- пункты ОМС, закрепляемые на долговременную (не менее 5 лет) сохранность;
- межевые знаки, закрепляющие и обозначающие характерные точки границ;
- границы по «живым урочищам» (рекам, ручьям, водотокам, водоразделам и т.д.);
- границы, совпадающие с линейными сооружениями (заборами,

стенами зданий, элементами дорожной сети и т.д.);

- пропаханные линии сухоходольных границ.

4.2. Пункты ОМС размещают на территории населенных пунктов, дачных поселков, участков садовых товариществ, сельскохозяйственных, лесохозяйственных и других предприятий, территории земельных участков. Пункты ОМС могут не совпадать с межевыми знаками границ земельного участка. Их следует размещать на местности с учетом:

- доступности для геодезических определений при восстановлении положения утраченных межевых знаков;
- защищенности от разрушений в результате хозяйственной деятельности и природных явлений.

Пункты ОМС следует по возможности размещать на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также на землях общего пользования.

4.3. Межевые знаки размещают на всех поворотных точках границы земельного участка, кроме границ, проходящих по «живым урочищам» и линейным сооружениям, совпадающим с границами земельного участка.

В качестве межевого знака может служить специально оформленная краской, дюбелем или иным способом точка линейного сооружения.

4.4. На пунктах ОМС в качестве знаков применяются:

тип I – металлическая либо металлическая оцинкованная труба диаметром 3 – 7 см, высотой 105 см, со сплюснутым нижним основанием и расположенным в нижней внутренней части трубы выдвижным якорем в виде изогнутой стальной проволоки диаметром 0,5 см. Высота трубы может быть увеличена в зависимости от характеристики грунтов (песчаник, болото, мерзлота и т.п.). Над нижним основанием трубы делают два отверстия для выдвижения якоря в грунт. В верхнее основание трубы устанавливается металлическая марка (накладка) с крестообразной насечкой. К верхней части тру-

бы приваривается металлическая пластинка для надписи;

тип II – деревянный столб диаметром не менее 15 см и высотой 115 см с крестовиной в нижней части, установленный на бетонный монолит в виде усеченной четырехгранной пирамиды с нижним основанием 20 x 20 см, верхним основанием 15 x 15 см и высотой 20 см. На верхнем основании монолита делается крестообразная насечка или цементируется гвоздь. Верхнюю часть столба затесывают на конус, ниже затеса делается вырез для надписи;

тип III – металлическая марка с крестообразной насечкой и надписью диаметром 5 – 15 см, закрепленная в основаниях зданий, бордюры, столбы.

4.5. Межевые знаки I и II типов закладываются на глубину не менее 80 см.

4.6. При установке межевого знака I типа для выдвижения якоря в грунт используется металлическая штанга диаметром, соответствующим внутреннему диаметру трубы, и длиной на 20 см больше длины межевого знака. После выдвижения якоря в грунт штанга извлекается из трубы.

4.7. Для обеспечения сохранности и опознавания на местности межевые знаки I и II типов окапывают в виде круглых канав с внутренним диаметром 100 см, глубиной 30 см, шириной в нижней части 20 см и верхней части 50 см. Над центром насыпается курган высотой 10 см.

4.8. При установке межевой знак ориентируют таким образом, чтобы его лицевая сторона (с надписями) была обращена к следующему межевому знаку при движении по границе по ходу часовой стрелки.

4.9. Надпись на межевых знаках включает следующую информацию:

- год закладки межевого знака;
- номер межевого знака в соответствии с межевым делом.

Необходимость отражения на межевом знаке иной информации устанавливается техническим заданием на выполнение работ по межеванию.

Все надписи должны быть нанесены краской, устойчивой к атмосферным воздействиям.

4.10. Границы земельных участков, проходящие по живых урочищам, закрепляются межевыми знаками только на стыках с суходольными границами смежных земельных участков.

4.11. Пункты ОМС после закладки сдаются по акту на наблюдение за сохранностью:

- городской, поселковой или сельской администрации, если они построены на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- представителю садоводческого объединения граждан, если они расположены на землях общего пользования садоводческого объединения;
- собственнику, владельцу, пользователю земельного участка, если они находятся на его земельном участке.

Если пункт ОМС совмещен с межевым знаком, то он сдается на наблюдение за сохранностью всем собственникам, владельцам и пользователям размежевываемых земельных участков.

5. Подготовительные работы

В процессе подготовительных работ осуществляют сбор и анализируют следующие исходные материалы:

- документы, подтверждающем право на земельный участок;
- для образуемых земельных участков используют один из следующих документов:
 - а) проект межевания территории;
 - б) проектная документация лесных участков;

- в) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории;
- для ранее учтенных земельных участков:
 - а) чертеж границ, прилагаемый к свидетельству на право собственности на землю;
 - б) документы, определявшие местоположение границ при образовании земельного участка;
 - в) землеустроительная документация содержащаяся в государственном фонде данных;
 - г) проект планировки территории, составленного на основании закона от 15.04.1998 № 66–ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»;
- проект планировки, устанавливающего местоположение земель общего пользования, красных линий;
- материалах федерального фонда пространственных данных
- фотопланы и фотоснимки, приведенные к заданному масштабу;
- схемы и списки координат пунктов ГГС, ОМС.

6. Полевое обследование пунктов геодезической опоры и межевых знаков

6.1. Полевое обследование производят с целью проверки сохранности пунктов геодезической опоры, выбора наиболее выгодной технологии работ и размещения пунктов опорной межевой сети.

6.2. Результаты обследования отражаются на схемах ГГС, ОМС или ранее изготовленном чертеже границ земельного участка.

6.3. В результате полевого обследования выясняют возможности применения тех или иных методов и приборов для закрепления пунктов ОМС, межевых знаков и определения их координат. Составляется акт проверки состояния ранее установленных граничных знаков земельного участка.

7. Составление разбивочного чертежа

7.1. Разбивочный чертеж составляется при межевании ранее учтенных земельных участков, описание границ которых отсутствует.

7.2. Разбивочный чертеж составляют на основании утвержденной документации по планировке территории, содержащей описание местоположения границ земель общего пользования, красных линий.

7.3. Разбивочный чертеж составляется в удобном для работы масштабе, на котором отображают:

- местоположение земель общего пользования, красных линий, определенных проектом планировки территории;
- местоположение границ смежных земельных участков по сведениям Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН);
- местоположение закрепленных на местности границ размежеваемого земельного участка;
- кадастровые номера размежеваемого и смежных с ним земельных участков;
- существующие и проектируемые пункты ОМС;
- проектируемые межевые знаки;
- угловые и линейные данные для геодезических измерений.

На разбивочном чертеже проектируемые пункты ОМС, межевые знаки и их названия показываются красным цветом.

8. Уведомление собственников, владельцев и пользователей о межевании земель

Собственники, владельцы и пользователи размежеваемого и смежных с ним земельных участков извещаются о времени проведения согласования на местности местоположения границ земельных участков.

9. Установление и согласование границ земельного участка на местности

9.1. Установление границ земельного участка производят на местности в присутствии собственников, пользователей размежевываемого и смежных с ним земельных участков или их представителей, полномочия которых удостоверяются доверенностями, выданными в установленном порядке.

9.2. После завершения процедуры установления и согласования границ земельного участка на местности производится обозначение границы на имеющихся линейных объектах и закрепление его границ межевыми знаками.

9.3. Результаты установления и согласования границ оформляются актом, который подписывается собственниками, владельцами, пользователями размежевываемого и смежных с ним земельных участков (или их представителями) и кадастровым инженером – производителем работ.

10. Определение координат межевых знаков

10.1. После закрепления на местности пунктов ОМС и межевых знаков и обозначения характерных точек границы на линейных сооружениях, производится определение их планового положения.

10.2. Для определения координат пунктов ОМС и межевых знаков, обозначенных характерных точек используют:

- метод спутниковых геодезических определений;
- геодезические методы;
- фотограмметрические методы;
- картометрические методы.

10.3. По результатам геодезических, фотограмметрических и картометрических измерений вычисляют координаты пунктов ОМС, межевых знаков, закрепленных характерных точек границы земельных участков.

11. Определение площади земельного участка

11.1. Площадь земельного участка вычисляют аналитическими методами по координатам с использованием соответствующего программного обеспечения, цифровых картографических и геоинформационных систем.

11.2. Вычисленную площадь земельного участка $P_{выч}$ сравнивают с площадью, указанной в исходных документах: правоустанавливающим документе или документе, устанавливающим местоположение границ при его образовании и т.д., для чего вычисляют разность

дельта $P = P_{выч} - P_{док}$,

которую сравнивают с допустимой погрешностью $P_{доп}$.

11.3. При $дельта P > дельта P_{доп}$ исполнителем работ проводится анализ причин и подготавливается в письменной форме заключение. Заключение вместе с материалами межевания передается заказчику для принятия им решения о дальнейшем проведении работ.

12. Составление чертежа границ земельного участка

На чертеже границ земельного участка показывают:

- положение пунктов ОМС;
- характерные точки границы земельного участка закрепленные межевыми знаками, обозначенные на линейных сооружениях;
- участки границы, совпадающие с “живыми урочищами”;
- схематическое положение зданий и строений на земельном участке;
- схематическое изображение ситуации на прилегающей территории.

13. Контроль межевания земель производителем работ

13.1. Производитель работ осуществляет текущий контроль работ по межеванию.

13.2. Результаты контроля и оформляют актом.

13.3. Контроль геодезических работ выполняется путем сравнения горизонтального проложения S_m линии между установленными на местности несмежными межевыми знаками, измеренной стальной прокомпарированной лентой (рулеткой) или электронным тахеометром (светодальномером), с ее горизонтальным проложением S_k , вычисленным по значениям плоских прямоугольных координат этих же межевых знаков, выписанным из соответствующего каталога. Допустимые расхождения первоначальных и последующих (контрольных) определений координат характерных точек не должны превышать удвоенного значения нормативной средней квадратической погрешности.

13.4. При контроле работ устанавливают:

- наличие списков координат пунктов ГГС, ОМС, межевых знаков, закрепленных на линейных объектах характерных точек границы;
- систему координат и схему привязки межевых знаков к геодезическим пунктам;
- наличие журналов геодезических измерений;
- правильность установления и закрепления границ земельного участка;
- допустимость погрешностей геодезических определений и вычисления площади земельного участка;
- соответствие вычисленной площади земельного участка и предоставленной площади;
- правильность оформления чертежа границ земельного участка;
- правильность оформления межевого дела и т.д.

14. Формирование межевого дела

По завершении межевых работ производитель работ формирует межевое дело, в которое включаются:

- 1) Пояснительная записка.
- 2) Копия документа о предоставлении земельного участка.
- 3) Списки координат пунктов ГГС, ОМС.
- 4) Списки координат межевых знаков; списки обозначенных на линейных сооружениях характерных точек границы земельного участка.
- 5) Извещения о вызове собственников, владельцев и пользователей размежевываемого и смежных с ним земельных участков для участия в действиях по согласованию местоположения границ на местности.
- 6) Доверенности лицам, уполномоченным собственниками, владельцами, пользователями земельных участков, на участие в установлении, согласовании и закреплении на местности границ размежевываемого земельного участка.
- 7) Акт согласования границ земельного участка.
- 8) Акт о сдаче пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью.
- 9) Акт контроля материалов межевания земель производителем работ.
- 10) Чертеж границ земельного участка.
- 11) Чертежи контрольных измерений.
- 12) Журналы полевых измерений или обработки результатов полевых измерений.

**Межрегиональная общественная организация
«Национальный союз землепользователей»**

Тел.: +7 (915) 071-49-46

Электронный почтовый адрес: info@nsz.su

Сайт: <https://nsz.su/>

Проект «Искусство землепользования»

Telegram-канал: https://t.me/land_use_art

Сайт: <https://kadinfor.ru/>

В Рекомендациях по межеванию земель определены: основное содержание, порядок выполнения, контроля и оформления результатов работ по межеванию земель.

Предназначены для заказчиков кадастровых работ, кадастровых инженеров, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, выполняющих работы по межеванию земель.